

12.3.2024

Aika: Tiistaina 9. huhtikuuta 2024 klo 9:45
Paikka: Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu, 2. krs kokoushuone
Esityslista:

- 1 § **Kokouksen avaus**
- 2 § **Läsnäolijoiden toteaminen**
- 3 § **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen, (liite)**
- 4 § **Kokouksen järjestäytyminen**
- puheenjohtajan valinta
 - sihteerin valinta
 - pöytäkirjantarkastajan valitseminen
- 5 § **Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen**
- 6 § **Tilinpäätös vuodelta 2023**
- toimintakertomus, tulos ja tase, (liite)
- 7 § **Tilintarkastuskertomus**
- 8 § **Tilinpäätöksen vahvistaminen (tulos ja tase)**
- 9 § **Toimenpiteet, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta**
- 10 § **Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle**
- 11 § **Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista päättäminen**
- 12 § **Hallituksen valinta (esitys tuodaan kokoukseen)**
- puheenjohtaja ja kahdesta (2) kuuteen (6) hallituksen jäsentä
 - Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokratiloissa (1169/2022) ohjaa asukkaiden ehdokkaiden nimeämistä
 - yhtiökokous valitsee puheenjohtajan
- 13 § **Tilintarkastajan valinta**
- Kaupunginvaltuusto on päättänyt 14.11.2022 § 128, että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy, (liite)

14 §

Muut asiat

15 §

Kokouksen päättäminen

Joensuun Kodit Oy

Hallitus

Liitteet:

Tilinpäätösasiakirjat 2023

Pk-ote 15.2.2024, hallitus, Joensuun Kodit Oy

KV 14.11.2022 § 128 päätös tilintarkastajan nimeämisestä



Y-tunnus 0168143-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2023 - 31.12.2023

Joensuun Kodit Oy
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu
Kotipaikka Joensuu
Y-tunnus 0168143-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2023

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1-7
Tuloslaskelma	8-9
Tase	10-11
Rahoituslaskelma	12
Liitetiedot	13-18
Talousarviovertailu	19
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	20
kirjanpitoaineiston säilytys	21
Tilintarkastuskertomus	

Tilinpäätöksen laatija:
Meidän IT ja talous Oy

Tilinpäätöskirja (KPL 3:8.1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tosineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tämä tilinpäätöskirja on säilytettävä 31.12.2033 asti.

JOENSUUN KODIT OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023

Toimitusjohtajan katsaus

Joensuun Kodit Oy:n missiona on omistaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja. Yhtiön tehtävänä on tarjota asiakkaiden elämäntilanteeseen sopivia hinta- ja laatusuhteeltaan kilpailukykyisiä vuokra-asuntoja siten, että yhtiö tulee taloudellisesti toimeen omillaan, omaisuuden arvo säilyy ja asuntojen käyttöaste on korkea.

Tunnusluvut	TA 2023	TOT 2023
Liikevaihto, M€	34,228	32,095
Tulos, €	0	4
Pysyvät vastaavat, M€	188,473	185,306
Oma pääoma, M€	13,885	13,885
Vieras pääoma, M€	160,595	156,328
Henkilöstö	1	1
Investoinnit, M€	6,18	5,213
Uudet asunnot, kpl	0	0
Peruskorjatut asunnot, kpl	66	66
Asuntojen käyttöaste, %	92,0	92,63
Luottotappiot, % lv:sta	0,34	0,24

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 986 (1.248) hakemusta. Hakemuksista yhden henkilön ruokakuntien hakemuksia oli 681 eli 69,1 % (70,8). Hakijoista oli yhtiön sisäisiä asunnonvaihtajia 221 eli 22,4 % (29,0). Kiireellisessä asunnontarpeessa oli hakijoista 46 eli 4,7 % (5,8).

Vuodenvaihteessa vapaana oli 345 (311) asuntoa, joista oli maaseutualueella 148 (115) asuntoa. Vuoden aikana tehtiin vuokrasopimuksia 768 kpl (902), joista asunnottomille ruokakunnille 170 kpl (198).

Vuokraus- eli käyttöaste oli 92,63 % (92,44). Tavoite- ja tulossopimuksen mukainen koko asuntokannan käyttöastetavoite 92 % täyttyi. Vuokrausaste vaihteli alueittain: kantakaupunki 94,44 % (94,28), Enon alue 79,58 % (78,69), Kiihtelysvaaran alue 88,25 % (88,14), Pyhäselän alue 87,35 % (86,61) ja Tuupovaaran alue 65,54 % (74,67). Asukasvaihtuvuus oli 14,63 % (13,74).

Enon ja Tuupovaaran alueilla käyttöasteet ovat heikoimmat. Kantakaupunki on säilynyt hyvällä tasolla. Kaikilla alueilla tehdään toimenpiteitä käyttöasteen nostamiseksi. Alueiden asutuskysyntää ja tarjontaa seurataan aktiivisesti ja sopeutustoimia tehdään tilanteen mukaan.

Talouden tunnuslukuja	2023	2022
Käyttökate %	36,40	29,96
Liiketulos %	10,29	0,77
Poistot M€	8,38	8,70
Omavaraisuus %	7,40	7,27
Maksuvalmius QR	0,38	0,57

Yhtiön perustiedot

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin täysin omistama yhtiö.

Toimialana on Joensuun kaupungissa sijaitsevien osakehuoneistojen, kiinteistöjen ja vuokramaalla olevien rakennusten omistaminen, hallitseminen ja rakennuttaminen sekä ostaminen ja myyminen sekä rakennusten, asuntojen ja muiden huoneistojen vuokralle antaminen ja ottaminen. Yhtiö on ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 172 kiinteistössä 4.717 asuinhuoneistoa, yhteispinta-ala 248.419,6 asm². Kiinteistöistä kolme on vapaarahoitteisia, yhteensä 60 asuntoa. Yhtiön omistuksessa on viiden vapaarahoitteisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat As Oy Enon Tuuliharju- nimisen yhtiön osakkeet.

Yhtiöllä on tytäryhtiö, Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti, y-tunnus 2264168–5, jonka osakekannasta omistusosuus on 30 osaketta (63 %). Asunto Oy Enon Tuuliharju on osakkuusyhtiö, jossa Joensuun Kodeilla on viisi huoneistoa, 2.385 osaketta, omistusosuus 37 %.

Kaikki kiinteistöt on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksilla Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Yhtiön toimintaan vaikuttavien ns. yleishyödyllisyysäönnösten takia voitonjako, lainanotto ja vakuudenanto ovat rajoitetut.

Talous

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius olivat kunnossa. Liikevaihto oli 32,095 M€ (29,806). Kiinteistöjen hoitokulut olivat 20,805 M€ (21,200). Vaikutus vuokraan oli 6,98 euroa/asm²/kk (7,09).

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 731.835,89 euroa (664.995,17) eli 2,4 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta tehokkaita, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakkoneuvontaa. Vuoden aikana pantiin toimeen 16 (21) häätöä vuokratästäen takia. Häiriöiden vuoksi purettiin 6 sopimusta (4). Huomautuksia annettiin 149 kpl, 1. varoituksia 50 kpl ja 2. varoituksia 9 kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1.347.613,85 euroa.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2.375.609,62 euroa (2.669.517,01), josta muodostui 835.087,02 euroa (804.345,17) maaseutualueen kohteista. Kuluvaikutus oli 0,8 €/asm²/kk.

Luottotappioita kirjattiin 150.017,70 euroa (170.154,46) eli 0,47 % liikevaihdosta. Jälkipärintätuotot olivat 71.728,22 euroa (73.063,08).

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7.872.000 euroa (39.360 osaketta, nimellisarvo 200 euroa/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13.884.888,70 euroa (13.884.884,74).

Tuloslaskelman mukainen tulos oli 3,96 euroa.

Lainat

Pitkäaikaista lainaa oli vuoden lopussa 141.782.658,78 € (146.370.889,94 €). Korkokulut olivat 2.682.808,75 euroa (1.410.424,95 €) ja maksettu keskimääräinen korko 1,768 %. Lyhytaikaisessa pääomassa oli varaus lainojen lyhennyksiin 8.711.990,00 euroa, joten lainaa oli kaikkiaan 150.494.648,78 euroa.

Lainat eri rahoittajilta kiinnitysvakuudella

Valtiokonttori	10.323.250,64
Joensuun kaupunki	2.916.209,75
Nordea Pankki Suomi Oy	5.592.623,98
Kuntarahoitus Oyj	58.389.386,00
Handelsbanken	16.974.184,14
P-K:n Osuuspankki	1.960.813,35
Danske Bank	1.680.000,00

Lainat ilman vakuutta tai kaupungin takauksella

Joensuun kaupungin III sijalainat (ilman vakuutta)	11.348.010,71
Joensuun kaupungin muut lainat (ilman vakuutta)	1.064.837,12
Joensuun kaupungin pääomalainat	267.080,08
Nordea Suomi Oy	3.130.750,00
Kuntarahoitus Oyj	15.841.779,00
Pohjola Pankki Oyj	719.949,96
P-K:n Osuuspankki	9.420.000,00
Danske Bank	536.614,05
Handelsbanken	10.329.160,00

Yhtiöllä oli seuraavat pääomalainat:

Entinen Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokrataloilta 99.230,88 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi sitten, kun valtion asuntorahaston (asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA) myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu. (korko 6 kk euribor + 1,5 %). Korkoa maksettiin 4.759,61 €.

Entinen Kiinteistö Oy Kiihtelysriiviltä kaksi pääomalainaa; 89.524,94 euroa ja 78.324,26 euroa: Ensiksi mainittu laina on koroton 31.12.2030 saakka, ellei yhtiön velkasaneerausohjelmaa muuteta siten, että korkoa voidaan laskuttaa velkakirjan ehtojen mukaisesti. Vuoden 2031 alusta alkaen korko on valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko lisättynä 1 %:n marginaalilla.

Toisen lainan lyhentäminen alkaa vasta, kun Kiinteistö Oy Kiihtelysriiville myönnetty ja Kiihtelysraan kunnanvaltuuston 13.6.2002 § 33 hyväksymän vapaaehtoisen velkajärjestelyn mukaiset valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin valtiokonttorille. Lainalle ei peritä korkoa eikä viivästyskorkoa. Pääomalainoja on yhteensä 267.080,08 €.

Tilikauden aikana nostettiin peruskorjauskohteiden rahoittamiseen pankkilainoja 4.224.000,00 €. Vakuutena käytettiin kiinnityksiä.

Peruskorjaukset

Kuluneen tilikauden aikana valmistui kahdesta peruskorjaushankkeesta yhteensä 66 peruskorjattua asuntoa.

Mustosenkatu 1, Joensuu, pienkerrostalokohteen kevyt peruskorjaus valmistui elokuussa. Kohteessa on 35 asuntoa, asuntoalaltaan 1.926,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 2.996.230,77 €.

Tuulentie 3, Joensuu, kerrostalokohteen kevyt peruskorjaus valmistui syyskuussa. Kohteessa on 31 asuntoa, asuntoalaltaan 1.545 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 2.544.585,70 €.

Hankinnat

Maaseutualueilla Enossa, Uimaharjussa, Kiihtelysvaarassa, Hammaslahdessa ja Tuupovaarassa sijaitseviin kohteisiin rakennettiin Elisa Oyj:n optiset kuitukaapelit Elisa valokuidulla Kaapeli-TV ja laajakaistayhteyksiä varten.

Vuosikorjaukset

Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta. Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 5.907.821,05 €. Merkittävimpiä kustannuksia syntyi huoneistojen sisäpuolisista korjauksista (1.631.545,47), vesi- ja viemärijärjestelmien korjauksista (717.585,71), Save-järjestelmän korjauksista ja lämmönjakolaitteiden korjauksista (1.593.340,53), kattorakenteiden korjauksista (172.388,28), ilmastointijärjestelmien korjauksista (217.238,45), sähköjärjestelmien korjaukset (213.094,27), ulkoseinien korjauksista (260.140,02), lukostojen korjauksista (146.410,08) ja useista muista korjauskohteista.

Korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta toteutettiin mm. seuraavien kohteiden korjauksia:

- Nolkakankaari 36 parvekeremontti
- Suvikuja 2 sähköautojen latausinfra rakentaminen; 5 kpl latausasemia
- Hirvolantie 2 öljylämmityksestä ilmavesilämpöpumppujärjestelmään siirtyminen
- Matalalämpötilaisen kaukolämpölaitteiston uusiminen, automaation päivitys ja lämmitysjärjestelmän tasapainotus: Hyttitie 2 ja 16, Kartoittajantie 32, Latolankatu 7, Pesolantie 1, Suksimestarintie 1 ja Äkkivääri 3
- Ruukintie 2 lämpöjohtokanaalien uusinta ja lämmitysjärjestelmän tasapainotus
- Pitkäpelto 1, 2 ja 4 lämmitysjärjestelmien tasapainotukset
- SAVE-järjestelmän purkutyöt useista kohteista
- Etäluettavien vesimittarien vaihto: Hyttitie 2, Hyttitie 16, Pesolantie 1 ja Suksimestarintie 1
- Vakiopaineventtiilien asennus useisiin kohteisiin
- Kartoittajantie 32 KV-remontti ja etäluettavat vesimittarit
- Äkkivääri 3 KV-remontti ja etäluettavat vesimittarit
- Alatie 23 KV-remontti ja etäluettavat vesimittarit
- IV-nuohoukset useista kohteista
- VSS-tarkistukset, painekokeet ja varustetäydennykset useissa kohteissa
- Tornitie 4 kohteen II-vaiheen purku.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 6.4.2023. Hallitus kokoontui vuoden aikana 11 kertaa. Yhtiön hallituksen kokoonpano oli 6.4.2023 alkaen seuraava:

Hallituksen jäsen

- Matti Pesonen, pj.
- Päivi Armila
- Juha Hänninen (7.4.2022 – 24.3.2023)
- Hanne Juntunen
- Jarmo Juvonen
- Heikki Reijonen
- Teemu Arponen (asukasedustaja)
- Leo Matilainen (asukasedustaja)

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Matti Pesonen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Asukasvalintajaoksen muodostivat Matti Pesonen puheenjohtajana sekä Teemu Arponen (varalla Leo Matilainen).

Henkilöstö ja ostopalvelut

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Rauno Mehtonen ja hänen sijaisenaan 30.4.2023 saakka Eeva Lehikoinen. Toimitusjohtaja oli ainoa yhtiön palkkalistoilla ollut työntekijä. Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokravalvontatehtävät ja asiakaspalvelutehtävät ostettiin Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä. Myös alueittainen kiinteistönhuolto sekä kaikki rakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät palvelut ostettiin ulkoa.

Talous- ja henkilöstöhallinnon palvelut sekä IT- ja järjestelmäpalvelut ostettiin Meidän IT ja talous Oy:ltä.

Tilintarkastajana toimi BDO Auditor Oy, vastuullinen tilintarkastaja JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

Hallinnon palkat ja palkkiot	2023	2022
hallitus	14.870,00	15.897,63
toimitusjohtaja	89.861,49	85.958,26
henkilösivukulut	17.066,45	16.467,83
Muut palkkiot		
tilintarkastajat	6.142,77	8.422,13
laki- ja konsultointi	9.118,90	2.370,00
isännöitsijätoimisto	1.091.945,72	1.138.166,40
kiinteistönhuolto	2.327.864,13	2.202.026,29
taloushallinto	162.148,44	156.153,20

Johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisia palkkioita ei maksettu vuonna 2023.

Asukasyhteistyö

Yhtiön talot on jaettu kymmeneen eri alueeseen. Näillä aluejaoilla kokoontuvat alueelliset asukastoimikunnat toteuttamaan asukasdemokratiaa. Kodeilla on asukasdemokratian toteuttajana myös yhteistyöelin, joka kokoontui vuoden aikana 10 kertaa. Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimi Rauni Vottonen 22.3.2023 saakka ja 22.3.2023 alkaen Hannu Tukiainen.

Toimintaympäristö ja riskienhallinta

Suurimmat uhkatekijät yhtiön taloudelle ovat asuntojen tyhjäksi jääminen, korko- ja hintatason nousu sekä ns. korjausvelka. Yhtiö toteutti tilikaudella huonokuntoisen kiinteistön osapurkuprojektin; Tornitie 4 portaiden C ja D asunnot, yhteensä 11 asuntoa sekä talousrakennus purettiin. Hallitus on reagoinut riskeihin ja hyväksynyt riskikohteiden purkusuunnitelman.

Asuntokannan arviointia ja asuntokantaan kohdistettavia toimenpiteitä arvioidaan vuosittain. Käyttöasteen pitäminen hyvällä tasolla vaatii jatkuvia toimenpiteitä. Kilpailu vuokra-asunto-markkinoilla on jatkuvaa. Yhtiön suuri velkapääoman määrä tuo oman riskilisän talouden hallintaan. Lainasalkun riskiä arvioidaan vuosittain ja tehdään tarvittavia toimenpiteitä.

Yhtiön riskienhallintasuunnitelma ja riskiarviointi hyväksyttiin hallituksessa helmikuussa 2020. Riskienhallintasuunnitelman päivitys ja nykytilan selvitys hyväksyttiin hallituksessa lokakuussa 2022. Pelastussuunnitelmat päivitettiin vuonna 2022. Sisäinen tarkastus on jatkuvaa, pääasiassa hankintojen ja laskujen hyväksymisen kautta tapahtuvaa. Selonteko sisäisestä valvonnasta- raportti on toimitettu konserniohjaukselle helmikuussa 2023. Yhtiön sisäisen tarkastuksen suunnitelma ja valvonta sekä hankintavaltuudet ja laskujen hyväksymisvaltuudet on hyväksytty hallituksessa.

Ympäristöön, energiansäästöön ja ilmastoon liittyvät tavoitteet ja vaatimukset asettavat rakentamiselle ja peruskorjaukselle omat vaateensa. Kaupungin hyväksymä ilmastostrategia ja energiatehokkuussopimus sekä bioenergiaan liittyvät tavoitteet otetaan huomioon harkittaessa kohteiden rakennuspaikkoja ja lämmitysmuotoa, samoin suunniteltaessa peruskorjauksia. Kohteiden öljylämmityksestä luovutaan silloin kun se on taloudellisesti perusteltua tai kun järjestelmän käyttöikä on lopussa. Yhtiöllä on käytössä vuonna 2017 hyväksytty ympäristö-ohjelma. Yhtiö on mukana toteuttamassa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelmaa 2022–2025. Energianhallintaan kohdennetaan tehostettuja, ohjelmoituja toimenpiteitä tavoitteena kustannussäästöt. Asuntokantaa korjataan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti PTS:n mukaisesti.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät

Liikevaihdoksi tilikaudelle 2024 on budjetoitu 35,786 milj. euroa. Yhtiö korotti vuokria 0,70 €/m²/kk vuodelle 2024 keskivuokran ollessa 11,40 €/asm²/kk. Vuokraan sisältyy varautuminen asuntojen tyhjänä oloon ja luottotappioihin.

Uustuotantoa rakennetaan vain sellaisille paikoille ja sellaiseen tarkoitukseen, että kohteilla on pitkällä aikavälillä kysyntää. Yhtiö osallistuu kaupunginvaltuuston omistajapolitiittisen linjauksen mukaisesti erityisryhmien asuntojen tuottamiseen ja ylläpitämiseen.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain 2–4 kohdetta. Pääpaino on asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Varautumista ylläpitokustannuksiin pyritään lisäämään vuosi vuodelta.

Investoinnit uustuotantoon ja peruskorjauksiin ovat vuosina 2024–2025 ARA: n laina- ja avustuspäätösten mukaan noin 9 milj. euroa vuodessa.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Toimintojen kehittämistä tarkastellaan jatkuvasti talouden ja kiinteistönhoidon ja asiakastytyväisyyden näkökulmasta. Penttilänrannan monisukupolvikortteli rakennushanke on tuottanut uudenlaista yhteisöllistä asumista Joensuussa. Yhtiö osallistuu täydennysrakennus-alueiden kaavoitushankkeisiin, jos osallistumisesta on hyötyä yhtiölle uustuotanto- ja peruskorjaushankkeissa. Yhtiön hallitus on hyväksynyt energiansäästöohjelman, jonka tavoitteiden toteuttamiseksi tutkitaan ja toteutetaan hyviksi havaittuja energiansäästötoimenpiteitä yhtiön rakennus- ja peruskorjausprojekteissa. Yhtiö toteuttaa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelman 2022–2025 mukaisia toimenpiteitä omalta osaltaan päästöjen vähentämiseksi. Yhteisöllisyyden kehittämisessä asukkaiden keskuudessa taloissa tehdään yhteistyötä mm. yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa.

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 3,96 euroa kirjataan voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

JOENSUUN KODIT OY

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0168143-4

	31.12.2023	31.12.2022
Vuokrat	31 155 372,05	29 232 346,80
Käyttökorvaukset	939 534,41	573 768,75
LIIKEVAIHTO	32 094 906,46	29 806 115,55
 Muut kiinteistön tuotot	 515 672,13	 441 146,81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-104 731,49	-101 855,89
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-14 812,00	-14 326,22
Muut henkilösivukulut	-2 254,45	-2 141,61
Henkilösivukulut yhteensä	-17 066,45	-16 467,83
Henkilöstökulut yhteensä	-121 797,94	-118 323,72
 Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 327 827,22	-8 698 089,77
Arvon.al.pys.vast.hyödykkeistä	-52 140,24	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-8 379 967,46	-8 698 089,77
 Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 743 222,61	-1 674 708,12
Käyttö- ja huolto	-2 671 133,51	-2 451 313,08
Ulkoalueiden huolto	-114 586,89	-453 878,90
Siivous	-385 265,80	-435 498,45
Lämmitys	-4 623 642,91	-4 285 525,93
Vesi ja jätevesi	-1 550 791,65	-1 438 677,64
Sähkö ja kaasu	-801 975,43	-1 095 928,23
Jätehuolto	-979 191,17	-857 630,02
Vahinkovakuutukset	-547 824,60	-456 210,56
Vuokrat	-429 263,41	-386 585,66
Kiinteistövero	-963 727,51	-872 003,57
Korjaukset	-5 907 821,05	-6 689 253,91
Muut hoitokulut	-8 412,98	-4 299,79
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-20 726 859,52	-21 101 513,86
Luottotappiot	-78 289,48	-97 091,38
Muut kiinteistön kulut	0,00	-1 850,03
Muut kulut yhteensä	-20 805 149,00	-21 200 455,27
 LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	 3 303 664,19	 230 393,60

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	112 698,87	78 112,82
Korko- ja muut rahoituskulut	-2 682 808,75	-1 410 424,95
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 570 109,88	-1 332 312,13
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	 733 554,31	 -1 101 918,53
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	237 479,65	-101 168,38
Asuintalovaraus	-971 030,00	1 202 780,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-733 550,35	1 101 611,62
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 3,96	 -306,91

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastaavaa	31.12.2023	31.12.2022
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	832 591,76	833 960,56
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	6 412 310,74	6 412 310,74
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	2 171 683,97	2 227 168,82
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	172 581 296,33	175 321 106,64
Koneet ja kalusto	2 069 218,69	2 031 526,36
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	0,00	407 338,90
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	183 234 509,73	186 399 451,46
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	756 337,17	756 337,17
Muut osakkeet ja osuudet	483 061,27	483 061,27
Sijoitukset yhteensä	1 239 398,44	1 239 398,44
Pysyvät vastaavat yhteensä	185 306 499,93	188 472 810,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	734 025,79	664 267,12
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 354 996,41	1 333 233,23
Muut saamiset	111 951,30	371 279,24
Siirtosaamiset	135,08	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 201 108,58	2 368 779,59
Rahat ja pankkisaamiset	3 553,52	202 571,39
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2 204 662,10	2 571 350,98
Vastaavaa yhteensä	187 511 162,03	191 044 161,44

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastattavaa	31.12.2023	31.12.2022
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto	249 153,51	249 153,51
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 100 549,68	5 100 549,68
Muut rahastot yhteensä	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto/tappio	663 181,55	663 488,46
Tilikauden voitto/tappio	3,96	-306,91
Oma pääoma yhteensä	13 884 888,70	13 884 884,74
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	7 919 011,07	8 156 490,72
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	9 379 280,00	8 408 250,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	17 298 291,07	16 564 740,72
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Lainat rahoituslaitoksilta	127 180 030,28	130 610 356,52
Saadut ennakot	12 373,00	12 724,00
Velat saman konsernin yrityksiltä	14 335 548,42	15 493 453,34
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	141 795 031,78	146 383 613,94
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 718 480,84	7 887 849,04
Saadut ennakot	477 241,73	498 053,20
Ostovelat	1 350 874,01	1 838 390,87
Velat saman konsernin yrityksille	3 021 461,76	2 311 034,10
Muut velat	1 406 103,92	1 350 288,14
Siirtovelat	558 788,22	325 306,69
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	14 532 950,48	14 210 922,04
Vieras pääoma yhteensä	156 327 982,26	160 594 535,98
Vastattavaa yhteensä	187 511 162,03	191 044 161,44

RAHOITUSLASKELMA

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	32 103 084,55	29 995 378,63
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	515 672,13	441 146,81
Maksut liiketoiminnan kuluista	-21 097 915,13	-21 404 270,22
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	11 520 841,55	9 032 255,22
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 429 596,39	-1 345 059,00
Saadut korot liiketoiminnasta	112 698,87	78 112,82
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	9 203 944,03	7 765 309,04
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	9 203 944,03	7 765 309,04
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 222 181,54	-8 404 102,77
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	8 524,61	0,00
Investointien rahavirta (B)	-5 213 656,93	-8 404 102,77
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4 224 000,00	8 516 298,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-8 750 127,40	-9 009 056,22
Lyhytaikaisten lainojen nostot	336 822,43	-890 007,65
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 189 304,97	-1 382 765,87
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	-199 017,87	-2 021 559,60
Rahavarat tilikauden alussa	202 571,39	2 224 130,99
Rahavarat tilikauden lopussa	3 553,52	202 571,39
	-199 017,87	-2 021 559,60

LIITETIEDOT Tilinpäätökseen 31.12.2023

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2.1,2 ja KPA 2:3.1,3)

Pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat hyödykkeet on arvostettu suunnitelmapoistoin ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa ja aineelliset hyödykkeet suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa.

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Saamiin merkityt myynti- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Rahoituslaskelma on laadittu kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (30.1.2007) mukaisena rahavirtalaskelmana. Rahoituslaskelmassa esitetyt rahavarat sisältävät rahaksi tarvittaessa muutettavat pankkisaamiset. Liiketoiminnan rahavirta on esitetty suoraa esittämistapaa noudattaen.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2.1,2 ja KPA 2:3.1,3)

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistoina kirjataan kuluksi hankintameno arvioituna taloudellisena pitoaikana.

Poistoajat ja -menetelmät:

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

5-10 vuotta

tasapoisto

Aineelliset hyödykkeet

Asuinrakennukset

4 %

menojäännöspoisto

Rakennelmat

20 %

menojäännöspoisto

Väestönsuojat

25 %

tasapoisto

Rakennuksen tekn.laitteet

25 %

menojäännöspoisto

Koneet ja kalusto

25 %

menojäännöspoisto

Poistot ja arvonalentumiset

2023

2022

Asuinrakennukset

7 148 896,39

7 568 476,75

Rakennelmat

649,57

811,97

Rakennusten koneet ja laitteet

622 143,33

601 565,08

Koneet ja laitteet

554 769,13

525 867,17

Muut pitkävaikutteiset menot

1 368,80

1 368,80

Arvonalentumiset

52 140,24

0,00

8 379 967,46

8 698 089,77

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

14

Muut kiinteistön tuotot	2023	2022
Saadut vahingonkorvaukset	61 057,73	86 997,60
Saadut avustukset	79 420,00	0,00
Muut kiinteistön tuotot	62 646,09	39 201,37
Asukaslaskutustuotot	165 754,94	165 960,89
Edelleen laskutetut tuotot	146 793,37	148 986,95
Muut kiinteistön tuotot	515 672,13	441 146,81
Korkotuotot	2023	2022
Korkotuotot	56 775,81	19 743,67
Perintämaksutuotot omasta perinnästä	55 923,06	58 369,15
Korkotuotot	112 698,87	78 112,82

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintamenoon (KPA 2:4.1,8)	2023	2022
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	376 228,63	306 097,89
Aktivoidut korkomenot/keskeneräiset käyttöom.hankinnat	0,00	814,18
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	376 228,63	306 912,07

Pysyvien vastaavien muutokset

Osakkeet ja osuudet

Yritys	Omistussuus %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Kiint.Oy Jokikadun Pysäköinti, Joensuu	63	457 689,53	-37 793,67
Asunto Oy Enon Tuuliharju, Joensuu	37	1 287 385,01	-4 075,51

Käyttöomaisuus

	2023	2022
Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset		
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1	6 880,45	8 249,25
Poisto	-1 368,80	-1 368,80
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	5 511,65	6 880,45
Poistokelvoton	827 080,11	827 080,11
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä 31.12.	832 591,76	833 960,56

Aineelliset hyödykkeet

Omistuskiinteistöt

Maa- ja vesialueet 1.1.	5 025 193,08	5 025 193,08
Maa- ja vesialueet 31.12.	5 025 193,08	5 025 193,08
Liittymismaksut 1.1.	737 727,03	737 727,03
Liittymismaksut 31.12.	737 727,03	737 727,03
Sähkölittyä 1.1	74 563,77	74 563,77
Sähkölittyä 31.12	74 563,77	74 563,77
Vesiliittyä 1.1	83 456,40	83 456,40
Vesiliittyä 31.12	83 456,40	83 456,40
Lämpöliittyä 1.1	422 619,29	422 619,29
Lämpöliittyä 31.12	422 619,29	422 619,29
Ktv-liittyä 1.1	68 751,17	68 751,17
Ktv-liittyä 31.12	68 751,17	68 751,17
Yhteensä	6 412 310,74	6 412 310,74

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

Liittymismaksut 1.1.	777 480,50	777 480,50
Vähennys	-60 664,85	0,00
Liittymismaksut 31.12.	716 815,65	777 480,50
Sähköliittymä 1.1	223 161,17	211 845,69
Lisäys	5 180,00	11 315,48
Sähköliittymä 31.12	228 341,17	223 161,17
Vesiliittymä 1.1	197 969,41	196 594,65
Lisäys	0,00	1 374,76
Vesiliittymä 31.12	197 969,41	197 969,41
Lämpöliittymä 1.1	872 642,26	872 642,26
Lämpöliittymä 31.12	872 642,26	872 642,26
Puhelinliittymä 1.1	433,46	433,46
Puhelinliittymä 31.12	433,46	433,46
Ktv-liittymä 1.1	150 995,55	150 995,55
Ktv-liittymä 31.12	150 995,55	150 995,55
Muut liittymismaksut 1.1	4 486,47	4 486,47
Muut liittymismaksut 31.12	4 486,47	4 486,47
Yhteensä	2 171 683,97	2 227 168,82
Yhteensä	8 583 994,71	8 639 479,56
Rakennukset 1.1.	172 816 249,02	169 704 045,41
lisäys	4 949 545,41	10 680 680,36
vähennys	-180 371,17	-672 835,98
poisto	-6 968 525,25	-6 895 640,77
Rakennukset 31.12.	170 616 898,01	172 816 249,02
Rakennuksen arvonkorotus	33 637,59	33 637,59
Rakennelmat 1.1	3 247,86	4 059,83
Poisto	-649,57	-811,97
Rakennelmat 31.12.	2 598,29	3 247,86
Rakennuksen tekniset laitteet 1.1.	2 467 972,17	2 206 903,48
lisäys	82 333,57	862 633,77
poisto	-622 143,33	-601 565,08
Rakennuksen tekniset laitteet 31.12.	1 928 162,41	2 467 972,17
Koneet ja kalusto 1.1.	2 031 526,36	1 955 873,46
lisäys	592 461,46	601 520,07
vähennys	-231,11	0,00
poisto	-554 538,02	-525 867,17
Koneet ja kalusto 31.12.	2 069 218,69	2 031 526,36
Keskeneräiset hankinnat	0,00	407 338,90
Yhteensä	183 234 509,70	186 399 451,46

		16
Saamisten erittely	2023	2022
Myyntisaamiset vuokralaisilta		
Vuokrasaamiset	430 396,69	421 918,88
Korjaussaamiset	301 439,20	242 348,24
	<u>731 835,89</u>	<u>664 267,12</u>
Saamiset kiinteistön tuotoista (konserni)		
Myyntisaamiset (vuokra)	379,51	0,00
Saamiset emoyhteisöltä		
Lainasaamiset, konsernitilit	1 354 616,90	1 333 133,23
	<u>1 354 616,90</u>	<u>1 333 133,23</u>
Oma pääoma	2023	2022
Osakepääoma 1.1.	7 872 000,00	7 872 000,00
Osakepääoma 31.12.	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto 1.1.	249 153,51	249 153,51
Vararahasto 31.12.	249 153,51	249 153,51
Sidottu oma pääoma 31.12.	8 121 153,51	8 121 153,51
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	5 100 549,68	5 100 549,68
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto/tappio	663 181,55	663 488,46
Tilikauden voitto/tappio	3,96	-306,91
	<u>663 185,51</u>	<u>663 181,55</u>
Vapaa oma pääoma 31.12.	5 763 735,19	5 763 731,23
Oma pääoma yhteensä	13 884 888,70	13 884 884,74
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	5 763 735,19	5 763 731,23
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta		
Hallitus esittää, että tilikauden tulos 3,96 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2023	2022
Asuintalovaraus 2017	0,00	2 465 190,00
Asuintalovaraus 2018	1 799 000,00	1 799 000,00
Asuintalovaraus 2019	1 095 640,00	1 095 640,00
Asuintalovaraus 2021	2 220 400,00	2 220 400,00
Asuintalovaraus 2022	828 020,00	828 020,00
Asuintalovaraus 2023	3 436 220,00	
	<u>9 379 280,00</u>	<u>8 408 250,00</u>
Vieras pääoma		
Velat emoyhteisölle	2023	2022
Lyhytaikaiset ostovelat		
Joensuun kaupunki	1 058,40	1 135,40
Joensuun Vesi	157 444,48	142 978,13
Lyhytaikaiset lainat	2 377 313,15	1 808 667,76
Korkovelat	86 535,10	16 540,82
	<u>2 622 351,13</u>	<u>1 969 322,11</u>
Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille:	2023	2022
Ostovelat:		
Joensuun Pysäköinti Oy	41 785,78	38 303,11
Opiskelija-asunnot Oy Jns Elli	225 451,35	199 298,54
Puhas Oy	131 873,50	120 136,56
Karelia AMK Oy	0,00	514,60
	<u>399 110,63</u>	<u>358 252,81</u>

Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

	2023	2022
Joensuun kaupunki	10 571 755,27	13 010 389,88
Valtiokonttori	2 116 968,77	3 418 311,55
Muut rahalaitokset	97 252 889,87	102 928 444,26
	<u>109 941 613,91</u>	<u>119 357 145,69</u>

Valtiokonttorin vuosimaksulainoilla on lyhennyssuunnitelma tilinpäätöshetkellä vain 28.02.2024. saakka joten sen jälkeiset lyhennysmäärät ovat annetun ennusteen mukaisia.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2:5.1,4)

	2023	2022
Lomapalkat	16 854,43	13 965,69
Lainojen korkojaksotukset	518 534,14	265 321,78
Laskuttamattomat rakennuskulut	23 399,65	45 869,00
Muut	0,00	150,22
	<u>558 788,22</u>	<u>325 306,69</u>

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annetut pantit ja vastuusitoumukset

Omasta velasta	2023	2022
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	240 936 802,09	255 428 272,29
Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset	<u>93 669 378,98</u>	<u>79 177 908,78</u>
	334 606 181,07	334 606 181,07
Sisältää emoyhteisölle pantattuja kiinnityksiä	40 908 524,69	40 908 524,69

Yhtiön lainat/vakuudet

	2023	2022
Rahalaitosten ja muiden luotonantajien velkojen vakuutena - kiinnitykset, panttikirjat	97 836 467,86	98 332 410,54
Jns kaup. III-sijalainat, joille ei ole annettu vakuutta	11 348 010,71	11 835 334,75
Jns kaup. muut lainat ilman vakuutta	1 064 837,12	1 064 837,12
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Joensuun kaupungin omavelkainen takaus	<u>39 978 253,01</u>	<u>43 520 762,69</u>
Lainat yhteensä	150 494 648,78	155 020 425,18

Muut vastuut

	2023	2022
Yrityskortit	982,40	1056,34
Leasing vastuut vuokra-aika päättyy 31.3.2024	76,95	3679,13
josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	0,00	1663,08
Vuokravastuut vuokra-aika päättyy 2038-2050	59778,42	54955,28

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

Valmistumisvuosi	tarkistusvuosia jäljellä	2023	2022
2014	0	0,00	38 684,78
2016	2	154 702,32	232 053,48
2018	4	255 400,44	319 250,55
2022	8	<u>1 454 844,03</u>	<u>1 636 699,54</u>
		1 864 946,79	2 226 688,35

		18
Palveluiden palkkiot	2023	2022
Tilintarkastus	6 142,77	8 422,13
Isännöinti	1 091 945,72	1 138 166,40
Asiantuntijapalkkiot	53 892,58	0,00
Taloushallinto	162 148,44	156 153,20
Laki- ja konsultointi	9 118,90	2 370,00
Kiinteistönhuolto	2 327 864,13	2 202 026,29
	3 651 112,54	3 507 138,02
Henkilöstön määrä		
Tilikaudella yhtiön palveluksessa ollut henkilöstö	1	1

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 39.360 osaketta, joiden nimellisarvo on 200,00 euroa.

Yhtiön osakkeiden luovutusta koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt rajoitukset. Ilman yhtiön suostumusta yhtiön osakkeita eivät voi luovutustoimin hankkia muut kuin kunnat, kuntayhtymät sekä Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöiksi liittyneet yhdistykset ja osakeyhtiöt, joiden koko osakekanta on Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöjen omistuksessa.

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravuokra-asuntojen ja aravuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjaan. Araluvotusrajoitus koskee 168 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025 -2065. Luovotusrajoituksista vapaita on 4 kiinteistöä.

PÄÄOMALAINAT

	2 023	2 022
Yhtiöllä on kolme oman pääoman ehtoista lainaa.		
Laina nro 1, pääoma	99 230,88	99 230,88
Maksettu korko	4 759,61	1 348,05
Korko 6 kk euribor + 1,5 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntorahaston myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu		
Laina nro 2, pääoma	89 524,94	89 524,94
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten peruskorko + 1,0 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille		
Laina nro 3, pääoma	78 324,26	78 324,26
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten kiinteä korko 3,25 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille		
Pääomalainat yhteensä	267 080,08	267 080,08

Lähipiirivastuut ja lähipiiriliiketoimet Joensuun kaupunki-konserni

Vuokravastuut	vuokra-aika päättyy 2031- 2067	vuosivuokra	377 093,19	349 041,78
Vuokravastuut	3 kk	kk-vuokra	2061,33	1902,90
Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin				
Myynnit, summat eivät sisällä arvonnalisäveroa			84 272,74	842 045,00
Ostot, summat sisältävät arvonnalisäveron			6 901 986,97	5 063 735,18

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätös on jätetty laatimatta Koy Jokikadun Pysäköinnin osalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhteisö on Joensuun kaupunki, kotipaikka Joensuu. Jäljennös Joensuun kaupunki -konsernitilinpäätöksestä on saatavilla osoitteesta Torikatu 19 A, 3 krs, Joensuu.

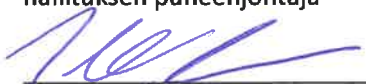
Rahayksikkö EURO	Toteutunut 01-12/2023	Vuosibudjetti 01-12/2023	Ero	Tot %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	31 155 372,05	33 507 948,00	-2 352 575,95	92,98
Käyttökorvaukset	939 534,41	719 850,00	219 684,41	130,52
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	32 094 906,46	34 227 798,00	-2 132 891,54	93,77
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT				
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	515 672,13	0,00	515 672,13	0,00
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-104 731,49	-136 091,00	31 359,51	76,96
Eläkekulut	-14 812,00	0,00	-14 812,00	0,00
Muut henkilösivukulut	-2 254,45	0,00	-2 254,45	0,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-121 797,94	-136 091,00	14 293,06	89,50
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 379 967,46	-10 648 531,00	2 268 563,54	78,70
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-8 379 967,46	-10 648 531,00	2 268 563,54	78,70
MUUT KULUT				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 743 222,61	-1 419 571,00	-323 651,61	122,80
Käyttö ja huolto	-2 671 133,51	-2 516 131,00	-155 002,51	106,16
Ulkoalueiden huolto	-114 586,89	-403 879,00	289 292,11	28,37
Siivous	-385 265,80	-502 604,00	117 338,20	76,65
Lämmitys	-4 623 642,91	-5 096 049,00	472 406,09	90,73
Vesi ja jätevesi	-1 550 791,65	-1 618 698,00	67 906,35	95,80
Sähkö ja kaasu	-801 975,43	-1 269 386,00	467 410,57	63,18
Jätehuolto	-979 191,17	-999 219,00	20 027,83	98,00
Vahinkovakuutukset	-547 824,60	-512 505,00	-35 319,60	106,89
Vuokrat	-429 263,41	-462 492,00	33 228,59	92,82
Kiinteistövero	-963 727,51	-912 933,00	-50 794,51	105,56
Korjaukset	-5 907 821,05	-6 000 000,00	92 178,95	98,46
Muut hoitokulut	-8 412,98	-62 972,00	54 559,02	13,36
Luottotappiot	-78 289,48	-114 721,00	36 431,52	68,24
Yhteensä	-20 805 149,00	-21 891 160,00	1 086 011,00	95,04
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 303 664,19	1 552 016,00	1 751 648,19	212,86
RAHOITUSTUOTOT - KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muut korko- ja rahoitustuotot	112 698,87	127,00	112 571,87	88739,27
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Yhteensä	-2 682 808,75	-1 552 143,00	-1 130 665,75	172,85
RAHOITUSTUOTOT - KULUT YHTEENSÄ	-2 570 109,88	-1 552 016,00	-1 018 093,88	165,60
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	733 554,31	0,00	733 554,31	0,00
VAPAAEHTOISEN VARAUKSEN MUUTOS				
Poistoero	237 479,65	0,00	237 479,65	0,00
Asuintalovaraus	-971 030,00	0,00	-971 030,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	3,96	0,00	3,96	0,00

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 15. helmi kuuta 2024



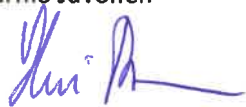
Matti Pesonen
hallituksen puheenjohtaja



Teemu Arponen



Jarmo Juvonen



Heikki Reijonen



Päivi Armila



Hanne Juntunen



Leo Matilainen



Rauno Mehtonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa _____ kuuta 2024

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT

KIRJANPITOKIRJAT, TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Kirjanpitokirjat:

Ostoreskontra sähköisessä muodossa

Vuokrareskontra sähköisessä muodossa

Palkkakortisto ATK-tulosteena ja palkkalaskenta sähköisessä muodossa

Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa

Tilinpäätöserittelyt sähköisessä muodossa

Osake- ja osakasluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT**L7**

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000049
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000592
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-002308
Jälkipierintäsuoritukset	paperitositteina	000001	-000375
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000024
Ennakoiden palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000681
Hyvityslaskujen palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000615
Vakuuksien palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000476
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300027

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	100015
--------	----------------------	--------	--------

Raundance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1001
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10210
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34044
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101544
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-915883
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8014880
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990278
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2002

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään kymmenen vuotta tilikauden päättymisestä ja tilikauden tositemaineisto vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Vuokratuotot	31 155 372,05	
Käyttökorvaukset	939 534,41	
Korkotuotot	112 698,87	
Muut kiinteistön tuotot	515 672,13	
Muu:	0,00	32 723 277,46

Hoitokulut

Henkilöstökulut	121 797,94	
Hallinto	1 743 222,61	
Käyttö ja huolto	2 671 133,51	
Ulkoalueiden huolto	114 586,89	
Siivous	385 265,80	
Lämmitys	4 623 642,91	
Vesi ja jätevesi	1 550 791,65	
Sähkö	801 975,43	
Jätehuolto	979 191,17	
Vahinkovakuutukset	547 824,60	
Vuokrat	429 263,41	
Kiinteistövero	963 727,51	
Vuosikorjaukset	5 907 821,05	
Muut hoitokulut	8 412,98	
Luottotappiot	78 289,48	
Oman käytön alv	0,00	
Muut kiinteistön kulut	0,00	20 926 946,94

11 796 330,52

Aktivoinnit (-)	-5 213 656,93
Fuusio/varausten muutos	0,00
Tuloverot (-)	0,00
Korkokulut (-)	-2 682 808,75
Lainan nostot (+)	4 224 000,00
Lainanlyhennykset (-)	-8 750 127,40
Tilikauden ali(-)/yli(+))jäämä	-626 262,56
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	-2 990 035,82
Yli-/alijäämä yhteensä	-3 616 298,38

Tarkistus

Rahoitusomaisuus (+)	2 204 662,10
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	14 532 950,48
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-8 711 990,00
	-3 616 298,38

Ero 0,00**31.12.2022**

Rahoitusomaisuus (+)	2 571 350,98
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	14 210 922,04
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-8 649 535,24
	-2 990 035,82

15.2.2024

Aika: Torstai 15.2.2024 klo 17:30

Paikka: Merimiehenkatu 30, Joensuu

Kutsutaan:	Pesonen Matti	puheenjohtaja
	Armila Päivi	jäsen
	Arponen Teemu	jäsen
	Juntunen Hanne	jäsen
	Juvonen Jarmo	jäsen
	Matilainen Leo	jäsen
	Reijonen Heikki	jäsen
	Mehtonen Rauno	toimitusjohtaja, sihteeri

1 § Kokouksen avaus ja läsnäolijat

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja toteaa läsnäolijat.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen ja totesi läsnäolijat

2 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kutsu on lähetetty sähköpostilla 12.2.2024

Esitys: Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3 § Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Esitys: Esitetään pöytäkirjantarkastajaksi Päivi Armila.

Päätös: Valittiin pöytäkirjantarkastajaksi Päivi Armila.

--

--

5 § Yhtiökokouksen aika ja paikka

Esitys: Esitetään yhtiökokous pidettäväksi 9.4.2024 klo 9:45, Merimiehenkatu 30, Joensuu.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

--

--

Seuraavat kokoukset ja kokouksen päättäminen

Esitys: Seuraavat hallituksen kokoukset ke 27.3.2024 klo 17:00 ja to 25.4.2024 klo 17:00. Merimiehenkatu 30 Joensuu.
Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös: Hyväksyttiin esitys ja puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18:42.

Joensuun Kodit Oy

MATTI PESONEN
Matti Pesonen
puheenjohtaja

RAUNO MEHTONEN
Rauno Mehtonen
sihteeri

PÄIVI ARMILA
Päivi Armila
pöytäkirjantarkastaja

Litteet 46 kpl

Otteen oikeaksi todistaa:
Joensuu 15.2.2024


Rauno Mehtonen

Joensuun kaupungin (emon) ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastajan valitseminen, option käyttö tilikausille 2023 ja 2024

TARKLK 27.10.2022 § 102

Tarkastuslautakunta ja Pohjois-Karjalan hankintatoimi kilpailuttivat yhdessä kaupungin (emon) ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalvelut tilikausille 2021-2022 sekä optiona tilikausille 2023 ja 2024.

Kaupunginvaltuusto päätti 31.8.2020 § 73 valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastusyhteisöksi BDO Auditor Oy:n tilikausille 2021 – 2022 ensisijaisesti kuntalain tarkoittamaa tilintarkastusta varten, ja valitsi nimettäväksi kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Auditor Oy:n tilikausille 2021 – 2022. Kaupungin (emon) hankintasopimus tilintarkastuspalveluista on allekirjoitettu 2.10.2020.

Hankintasopimuksen mukaan sopimuskausi on 1.7.2021 - 30.6.2023 (koskien tilikausien 2021 ja 2022 tarkastusta). Sopimus voi jatkua 1 + 1 vuodelle ajalle 1.7.2023 - 30.6.2024 (tilikauden 2023 tarkastus) sekä 1.7.2024 - 30.6.2025 (tilikauden 2024) tarkastus. Mikäli sopimus jatkuu, sovelletaan optiokaudella hankintasopimusta entisiin ehdoin, sen mukaisesti kuin ne ovat voimassa sopimuskauden päättyessä.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä todetaan, että option käytöstä tehdään tarvittaessa erillinen päätös. Optiovuosia voidaan ottaa käyttöön kerralla yksi tai kaksi. Päätös option/optioiden käytöstä tehdään ja annetaan tiedoksi viimeistään 6 kk ennen sopimuskauden / optiokauden loppua. Päätöksen option käytöstä tekee valtuusto.

Allekirjoittaessaan hankintasopimuksen palveluntuottaja sitoutuu omalta osaltaan siihen, että sopimus jatkuu mainitun määräajan, mikäli sopimuksen hallinnoija niin haluaa.

Tarkastuslautakunta toteaa, että yhteistyö BDO Auditor Oy:n ja vastuunalaisen tilintarkastajan Ulla-Maija Tuomelan (jht, kht) kanssa on toteutunut hyvin.

Puheenjohtajan päätösehdotus:

Tarkastuslautakunta päättää esittää kaupunginvaltuustolle,

1. että valtuusto päättää käyttää kaupungin tilintarkastuksen hankintasopimukseen sisältyvän option ja valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastajaksi tilikausiksi 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy:n, vastuunalaisena tilintarkastajana JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

2. että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KV 14.11.2022 § 128
4437/02.08.00.01/2022

Ehdotus:

Tarkastuslautakunta ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

1. käyttää kaupungin tilintarkastuksen hankintasopimukseen sisältyvän option ja valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastajaksi tilikausiksi 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy:n,

vastuunalaisena tilintarkastajana JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

2. että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy.

Päätös:

Hyväksyttiin keskustelutta yksimielisesti.